

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI — ORAȘUL BUCECEA

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)

CONSTRUIRE SERVICE CAMIOANE, CLĂDIRE PIESE AUTO, BIROURI, ANEXE

Str. Sucevei nr. 49A, Orașul Bucecea, Județul Botoșani

VOLUMUL 1 — MEMORIU GENERAL

Faza: P.U.Z.

PR. NR. 575/2026

Data elaborării: Februarie 2026

BENEFICIAR:

SC PALIROX INTER TRANS S.R.L.

CUI: 43250183

Nr. Reg. Com.: J2020000601072

Sediu: Str. Mihail Kogălniceanu nr. 24, sc.
B, ap. 2, Mun. Botoșani

Repr. legal: PALAMARU GABRIEL

Tel.: 0757183892

PROIECTANT GENERAL & URBANISM:

SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Sediu: Blv. Mihai Eminescu nr. 43, Mun.
Botoșani

Tel.: 0744882961 |

arhidesigncenter@yahoo.com

Reg. com.: J07/186/2011 | CIF: RO 28407676

Șef proiect: arh. C. Haralamb

Coord. Urbanism: urb. M. Tulbure (RUR)

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) — CONSTRUIRE SERVICE CAMIOANE, CLĂDIRE PIESE AUTO, BIROURI, ANEXE

Amplasament:

Jud. Botoșani, Orașul Bucecea, Str. Sucevei nr. 49A

Teren identificat prin: CF nr. 54507, Parcela cadastrală PC 186/5

Suprafața totală a parcelei reglementate: 23.100 mp (din care 4.000 mp intravilan + 19.100 mp extravilan)

Beneficiar:

SC PALIROX INTER TRANS S.R.L., cu sediul în Jud. Botoșani, Mun. Botoșani, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 24, sc. B, ap. 2, CUI 43250183, Nr. Reg. Com. J2020000601072, reprezentată legal prin PALAMARU GABRIEL.

Proiectant general & urbanism:

SC ARHIDESIGN CENTER SRL, cu sediul în Blv. Mihai Eminescu nr. 43, Mun. Botoșani, Tel: 0744882961, Email: arhidesigncenter@yahoo.com, Reg. com. J07/186/2011, Cod fiscal RO 28407676.

Șef proiect: arh. C. Haralamb

Coordonator Urbanism: urb. M. Tulbure (specialist cu drept de semnătură RUR)

Data elaborării: Februarie 2026

1.2. Scopul lucrării

Prezenta documentație de urbanism — Plan Urbanistic Zonal (PUZ) — este elaborată la solicitarea beneficiarului SC PALIROX INTER TRANS S.R.L., în vederea obținerii reglementărilor urbanistice necesare pentru realizarea investiției "CONSTRUIRE SERVICE CAMIOANE, CLĂDIRE PIESE AUTO, BIROURI, ANEXE", pe un teren în suprafață de 23.100 mp, situat în Orașul Bucecea, Str. Sucevei nr. 49A, Jud. Botoșani, identificat prin CF nr. 54507, PC 186/5.

Elaborarea documentației PUZ s-a realizat în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 86 din 25.11.2025, emis de Primăria Orașului Bucecea, care impune obligativitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru edificarea construcțiilor pe suprafața de 19.100 mp extravilan, inclusiv scoaterea terenului din circuitul agricol.

Obiectivul principal al prezentului PUZ este schimbarea zonei funcționale a terenului din LMu (zonă rezidențială în intravilan) și TAG (teren agricol în extravilan) în Zonă de servicii de interes general, cu subzonele ISps (zonă pentru prestări servicii) și ISc (construcții comerciale), conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism — HG 525/1996 și ale Legii nr. 350/2001.

Obiectivele secundare ale PUZ sunt:

- Stabilirea regimului de construire pentru ansamblu, prin definirea indicatorilor urbanistici aplicabili: POT maxim = 40%, CUT maxim = 0,90, Regim de înălțime: P / P+1E (maximum 10,00 m la cornișă);
- Organizarea funcțională a terenului prin amplasarea unor construcții cu destinații de service camioane, service auto, vulcanizare, spălătorie TIR/auto, comerț piese auto și prestări servicii;
- Asigurarea accesului carosabil direct din DJ 291 (Km 10+590 — Km 10+636), prin intermediul unei căi de acces proiectate, inclusiv a unui loc de întoarcere TIR;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare (alimentare cu energie electrică prin Delgaz Grid S.A., alimentare cu gaze naturale prin Delgaz grid S.A., alimentare cu apă) prin racordarea la rețelele publice de utilități existente în zonă;
- Scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 19.100 mp extravilan, în vederea includerii în intravilanul orașului Bucecea;
- Integrarea armonioasă a ansamblului propus în contextul urbanistic existent, respectând prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare și cerințele de protecție a mediului.

1.3. Surse de documentare

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal s-a fundamentat pe următoarele documentații și studii:

- Planul Urbanistic General (PUG) al Orașului Bucecea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Bucecea nr. 17/26.03.2021;
- Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al Orașului Bucecea, parte integrantă a PUG;
- Certificatul de Urbanism nr. 86 din 25.11.2025, emis de Primăria Orașului Bucecea;
- Extras de Carte Funciară pentru CF nr. 54507, parcela PC 186/5, eliberat de OCPI Botoșani;
- Contract de vânzare-cumpărare autentificat nr. 1577/16.09.2025, emis de UNNP CNPS Circumscripția Botoșani SPN Agachi Cornelia, prin notar public Agachi Cornelia;
- Ridicare topografică vizată OCPI, la scara 1:500, în sistem de coordonate Stereo 70, elaborată în vederea prezentei documentații;
- Studiu geotehnic verificat tehnic Af/Ag, elaborat în vederea prezentei documentații;
- Extras de informare nr. 18940, privind situația juridică a terenului;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Orașul Bucecea este o localitate urbană situată în partea de sud-vest a județului Botoșani, la intersecția DN29A și DJ 291, constituind un nod important de circulație în regiune. Teritoriul administrativ al orașului se învecinează cu comunele Stăuceni, Răchiți și Vorona.

Zona în care este amplasat terenul studiat, în lungul DJ 291 (Km 10+590 — 10+636), se caracterizează printr-o dinamică de dezvoltare economică în creștere, determinată de proximitatea față de căile de comunicație județene și naționale. Zona dispune de facilități de infrastructură (rețele electrice, gaze naturale, apă potabilă), favorizând amplasarea de activități economice și de servicii.

Terenul studiat este în prezent arabil extravilan în proporție de 82,7% (19.100 mp din 23.100 mp total), respectiv intravilan (4.000 mp). Vecinătatea cu DJ 291 și prezența utilităților în zonă conferă acestui teren un potențial ridicat pentru activitățile de servicii propuse.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în Orașul Bucecea, Str. Sucevei nr. 49A, Județul Botoșani. Parcela care face obiectul prezentei documentații de reglementare este identificată prin:

- CF nr. 54507, Parcela cadastrală PC 186/5 — suprafață totală 23.100 mp (4.000 mp intravilan + 19.100 mp extravilan), proprietatea beneficiarului SC PALIROX INTER TRANS S.R.L.;

Suprafața parcelei reglementate prin PUZ: 23.100 mp — CF 54507, PC 186/5.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Bucecea, aprobat prin HCL nr. 17/26.03.2021, amplasamentul se situează parțial în UTR 14 — zona locuibilă (rezidențială, LMu) și parțial în TAG — teren agricol extravilan. Terenul este accesibil din DJ 291, dispune de rețele de utilități publice adiacente și prezintă condiții favorabile pentru activitatea de servicii propusă.

Coordonatele de delimitare ale parcelei reglementate (Sistem Stereo 70):

Punct	X (m)	Y (m)
1	608.631,370	696.304,121
2	608.646,130	696.260,930
3	608.185,376	696.073,606
4	608.183,142	696.021,631

Situația terenului reglementat:

Nr. CF	Parcelă	Supraf. Intravilan (mp)	Supraf. Extravilan (mp)	TOTAL (mp)
54507	PC 186/5	4.000	19.100	23.100

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se situează pe un teren relativ plan, cu mici variații de nivel (cote între 262,00 m și 270,00 m față de NMM), cu panta generală orientată dinspre nord-est spre sud-vest.

Terenul nu este afectat de riscuri naturale majore (inundații, alunecări de teren, zone seismice cu risc ridicat). Conform normativului P100-1/2013, zona se încadrează în categoria de seismicitate moderată, specific regiunii de nord-est a țării.

Categoria de folosință actuală a terenului este arabilă (conform Extras CF 54507 — nr. cad. CAD 54507, suprafața de 23.100 mp din care S=4.000 mp intravilan și S=19.100 mp extravilan, categoria de folosință arabilă, amplasată în PC 186/5).

Terenul nu este afectat de monumente istorice sau zone de protecție ale acestora, nu intră în categoria ariilor naturale protejate și nu este grevat de servituți de utilitate publică conform datelor disponibile.

2.4. Circulația

Accesul principal la amplasamentul studiat se realizează din DJ 291 (Drumul Județean 291), care traversează zona pe direcția est-vest, cu front la parcelă între Km 10+590 și Km 10+636 (latura stângă). DJ 291 asigură legătura între Bucecea și localitățile limitrofe.

Infrastructura stradală existentă în zona studiată:

- DJ 291 — drum județean cu profil de 6,80 m parte carosabilă (2 benzi de câte 3,40 m), aflat în administrarea Direcției Județene de Drumuri și Poduri Botoșani;
- Accese la parcele din zona adiacentă — platforme de beton sau piatră spartă;
- Nu există rețea stradală secundară sau alei de acces amenajate pe terenul studiat.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea unui acces nou proiectat din DJ 291 la km 10+590–10+636, amenajat conform Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel cu drumurile publice, indicativ I600/2010.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat (CF 54507, PC 186/5, suprafață 23.100 mp) este în prezent complet neocupat de construcții. Categoria actuală de folosință este arabilă — teren agricol neamenajat, fără construcții, împrejmuiri sau amenajări peisagistice. În zona adiacentă se regăsesc terenuri agricole, gospodării rurale și exploatații agrozootehnice.

Zona studiată (lungul DJ 291) nu are în prezent o funcțiune economică sau de servicii constituită — predomină terenurile agricole și parcelele libere. Funcțiunea rezidențială (UTR 14, conform PUG Bucecea) este prezentă formal prin destinație, dar nu s-au edificat locuințe în imediata vecinătate a parcelei studiate.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Parcela studiată se învecinează cu DJ 291 pe latura sudică, ceea ce îi conferă o accesibilitate directă pentru traficul greu și de servicii. Vecinătățile sunt:

- Nord : CF 54506— terenuri agricole fara constructii existente;
- Sud: parcele CF 54508 terenuri agricole fara constructii existente. ; la aproximativ 750 m față de limita sudică a proprietății se află Ferma Vetex Farm — exploatație agro-zootehnică funcțională (UTR 15 conform PUG Bucecea);
- Vest: CF 54545 parcele agricole adiacente, dupa acest tern se afla calea ferată CF 52226;
- Est: DJ 291

Relația cu ferma Vetex Farm este importantă din perspectiva zonei de protecție sanitară. Distanța de aproximativ 750 m față de limita de proprietate depășește zona de protecție sanitară minimă de 500 m prevăzută de OMS 119/2014, ceea ce confirmă compatibilitatea amplasamentului cu funcțiunile de servicii propuse.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată prezintă un grad de ocupare extrem de redus. Pe parcela CF 54507 nu există nicio construcție. În raza de 300 m față de amplasament, fondul construit este reprezentat sporadic de construcții agricole (șoproane, silozuri) și câteva gospodării izolate. Nu există

clădiri de locuit imediat adiacente parcelei, ceea ce favorizează utilizarea terenului pentru funcțiuni de servicii și industrie ușoară.

Gradul de ocupare existent al zonei studiate: 0% construcții pe parcela reglementată.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Întrucât nu există construcții pe parcela reglementată (CF 54507), nu se poate face o evaluare calitativă a fondului construit existent la nivel de parcelă. La nivelul zonei adiacente, construcțiile existente sunt predominant edificate înainte de 1989, cu un grad de uzură fizică și morală mediu spre ridicat. Nu există construcții cu valoare arhitecturală sau istorică în imediata vecinătate a amplasamentului.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona nu dispune în prezent de servicii auto-transport în vecinătatea imediată. Cel mai apropiat centru de servicii auto este situat în Municipiul Botoșani (cca. 25 km). Investiția propusă — centru de servicii auto-transport cu service camioane, service auto, vulcanizare, spălătorie TIR, comerț piese auto — răspunde unei nevoi reale la nivel regional, ținând cont de traficul de camioane pe DJ 291 și de infrastructura de transport din zonă.

Corelarea cu zonele vecine se face prin:

- Complementaritate cu activitățile agro-zootehnice din UTR 15 (Vetex Farm) — serviciile de transport sunt necesare pentru aprovizionarea și desfacerea producției agricole din regiune;
- Proximitate față de DJ 291 și DN29A — asigurarea unui punct de servicii pentru transportatori pe coridorul județean;
- Lipsa unor concurențe directe în zona imediată — terenurile adiacente sunt agricole, fără funcțiuni de servicii constituite.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În prezent, parcela este integral arabilă (100% spațiu verde nediferențiat — arabil). Nu există spații verzi amenajate, perdele de protecție sau plantații ornamentale. Prin prezentul PUZ se propune amenajarea a 4.640,47 mp spații verzi (20,09% din suprafața totală), sub formă de perdele verzi perimetrale de protecție și zone înierbate.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu au fost identificate riscuri naturale semnificative la nivelul amplasamentului studiat sau al zonelor imediat învecinate:

- Inundații: terenul nu este inclus în zonele de risc la inundații conform Planurilor de Management al Riscului la Inundații (PMRI) pentru bazinul hidrografic Siret;
- Alunecări de teren: terenul este plan, fără fenomene de instabilitate geotehnică identificate;
- Seismicitate: conform P100-1/2013, zona se încadrează în seismicitate moderată ($a_g = 0,20g$, $T_c = 1,0$ s);
- Eroziune: teren agricol plan, fără eroziune activă.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Au fost identificate următoarele disfuncționalități principale ale zonei studiate:

Înțeleg formatul acum. Iată tabelul adaptat cu cele 4 coloane și disfuncționalitățile încadrate în cele 5 categorii — îl poți copia și modifica direct în memoriu:

Categoria disfuncționalităților	Problema identificată (Disfuncționalitatea)	Cauze generatoare	Măsuri de remediere / Propuneri
1. Echipare edilitară	Absența rețelelor tehnico-edilitare pe parcela studiată (energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare).	Terenul este extravilan/arabil, fără branșamente sau racorduri la rețelele publice adiacente.	Realizarea branșamentelor și racordurilor la rețelele existente în zonă: Delgaz Grid S.A., SNTGN Transgaz S.A., rețea apă și realizare bazin vidanjabil.
2. Circulație și transport	Lipsa accesului carosabil amenajat din DJ 291; absența circulațiilor interioare și a locurilor de parcare.	Terenul este neamenajat, fără acces formalizat; parcelă fără platforme carosabile sau alei interioare.	Amenajare acces rutier nou proiectat conform I600/2010; realizare platforme carosabile 15.309,53 mp și 100 locuri de parcare (80 auto + 20 TIR).
3. Protecția mediului	Activitățile propuse (service auto-camioane, spălătorie, vulcanizare) generează potențiale surse de poluare a solului și apei subterane.	Absența sistemelor de preepurare și colectare controlată a apelor uzate tehnologice și a deșeurilor specifice (uleiuri, anvelope).	Montare separatoare hidrocarburi; colectare uleiuri uzate în recipienți etanși; platformă colectare deșeuri; perdele verzi de protecție perimetrală (4.640,47 mp — 20,09%).
4. Riscuri naturale și tehnologice	Teren parțial extravilan (19.100 mp arabil) imposibil de construit în absența documentației de urbanism; zona de protecție sanitară generată de ferma Vetex Farm (UTR 15).	Situarea parcelei în extravilan fără documentație de urbanism aprobată; proximitate față de exploatare agro-zootehnică funcțională.	Elaborare PUZ și scoatere din circuitul agricol (DADR Botoșani); distanța de cca. 750 m față de ferma Vetex Farm depășește zona de protecție sanitară de 500 m (OMS 119/2014).
5. Compatibilitatea funcțiunilor	Zonare funcțională incompatibilă cu funcțiunile propuse: PUG prevede UTR 14 — LMu (rezidențial) și TAG (teren agricol), incompatibile cu activitățile de servicii auto-transport.	Evoluția economică spontană a zonei (trafic greu pe DJ 291, ferme agrozootehnice) fără corelare cu reglementările urbanistice existente (PUG).	Modificarea zonării funcționale prin PUZ: LMu + TAG → ISps (prestări servicii) + ISc (construcții comerciale); stabilirea de indicatori urbanistici specifici (POT max 40%, CUT max 0,90).

Poți modifica textul din celule direct în Word. Dacă vrei să îl integrez și în fișierul JS să se genereze automat cu acest format, spune-mi.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată beneficiază de prezența rețelelor de utilități publice în vecinătatea imediată:

- Energie electrică: rețea de distribuție Delgaz Grid S.A. — linie aeriană 20 kV existentă în zona de studiu (conform planului A-04 și avizului solicitat Delgaz Grid S.A.);
- Gaze naturale: rețea de distribuție a gazelor naturale Transgaz S.A. — conductă existentă în zonă (conform avizului solicitat SNTGN Transgaz S.A.);
- Apă potabilă: rețea majoră de distribuție a apei potabile existentă, conform planului A-04 anexă la CU nr. 86/2025;
- Telecomunicații: magistrală cabluri fibră optică existentă în zonă.

Racordarea la utilități (energie electrică și gaze naturale) necesită obținerea avizelor tehnice de la furnizorii de rețele: Delgaz Grid S.A. (aviz amplasament) și SNTGN Transgaz S.A. (aviz amplasament), conform CU nr. 86/2025.

2.7. Probleme de mediu

La nivel de amplasament, nu s-au identificat surse de poluare existente sau situri contaminate. Terenul este arabil, fără activități industriale anterioare.

Activitățile propuse (service auto, spălătorie, vulcanizare) implică generarea de deșeuri specifice (uleiuri uzate, anvelope uzate, ape uzate cu hidrocarburi). Prin proiectarea corespunzătoare a sistemelor de colectare și tratare a apelor uzate (separatoare de hidrocarburi, colectare uleiuri uzate, platformă colectare deșeuri), impactul asupra mediului va fi redus și controlat.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului. Înainte de obținerea autorizației de construire, titularul se va prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului (AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BOTOȘANI), conform prevederilor CU nr. 86/2025.

Ferma agro-zootehnică Vetex Farm, funcțională în zona UTR 15 (conform PUG Bucecea), generează o zonă de protecție sanitară de 500 m conform Art. 11 din O.M.S. 119/2014. Distanța de aproximativ 750 m față de limita sudică a parcelei studiate depășește această zonă de protecție, confirmând compatibilitatea amplasamentului.

2.8. Opțiunile populației

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare, documentația PUZ va fi supusă dezbaterii publice.

Investiția propusă (centru de servicii auto, service camioane, comerț piese auto) răspunde unei nevoi reale la nivelul localității și al regiunii, contribuind la:

- Crearea de locuri de muncă în Orașul Bucecea;
- Diversificarea serviciilor disponibile pentru operatorii de transport din regiune;
- Valorificarea potențialului terenului în proximitatea arterei principale DJ 291;
- Contribuția la veniturile bugetare locale prin taxe și impozite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe baza analizei documentațiilor existente, a studiului topografic, a studiului geotehnic și a condițiilor tehnico-urbanistice impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 86/25.11.2025, se concluzionează:

- Terenul prezintă caracteristici fizice și tehnice favorabile pentru realizarea investiției propuse — teren relativ plan, fără riscuri naturale, accesibil din DJ 291;
- Funcțiunea de servicii auto-transport propusă este compatibilă cu zona, dată fiind proximitatea față de DJ 291 cu trafic greu, ferme agrozootehnice în vecinătate și absența locuințelor în imediata vecinătate;
- Necesitatea elaborării unui PUZ este justificată de situarea parcelei parțial în extravilan (19.100 mp) și de necesitatea schimbării destinației funcționale față de PUG (din LMu + TAG în ISps + ISc);
- Parametrii urbanistici propuși (POT = 13,64%, CUT = 0,18) se situează semnificativ sub valorile maxime admise prin CU (POT max = 40%, CUT max = 0,90), asigurând o densitate redusă și rezervă pentru eventuale extinderi viitoare;
- Scoaterea terenului din circuitul agricol este condiție obligatorie pentru edificarea construcțiilor pe suprafața de 19.100 mp extravilan.

3.2. Prevederi PUG — Modificarea zonei funcționale

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Bucecea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Bucecea nr. 17/26.03.2021, amplasamentul studiat se situează în:

- UTR 14 — LMu (zonă rezidențială în intravilan), pentru suprafața de 4.000 mp intravilan, cu front la DJ 291;
- TAG — Teren Agricol extravilan (teren arabil, categoria PC 186/5), pentru suprafața de 19.100 mp extravilan.

Prin prezentul PUZ se propune schimbarea zonei funcționale a terenului din:

- LMu (zonă rezidențială în intravilan) + TAG (teren agricol în extravilan)

în:

- ISps — Zonă pentru prestări servicii de interes general, subzonă pentru activități de service auto-camioane, vulcanizare, spălătorie TIR/auto activități, activități administrative aferente și activități similare;
- ISc — Zonă pentru construcții comerciale, subzonă pentru activități de comerț piese auto, alimentație publică și activități administrative.

Această modificare este justificată de:

- Poziția amplasamentului în lungul DJ 291 cu trafic greu, incompatibilă cu funcțiunea rezidențială prevăzută în PUG;
- Absența locuințelor în imediata vecinătate și caracterul preponderent agricol și industrial al zonei adiacente (UTR 15 — fermă zootehnică Vetex Farm);
- Necesitatea racordării la contextul economic al zonei (trafic de camioane, aprovizionare exploatații agricole);
- Respectarea parametrilor urbanistici din CU nr. 86/2025 (POT max 40%, CUT max 0,90).

Parametrii urbanistici propuși prin PUZ se vor aplica în locul celor din PUG, pentru suprafața reglementată prin prezenta documentație.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin organizarea propusă, se urmărește valorificarea rațională a terenului, cu menținerea unui procent de spații verzi de 20,09% (4.640,47 mp) din suprafața totală. Spațiile verzi vor fi amenajate și plantate cu vegetație specifică, contribuind la:

- Ecranarea vizuală față de proprietățile vecine și față de DJ 291;
- Absorbția parțială a apelor pluviale și reducerea efectului de insulă de căldură;
- Ameliorarea microclimatului în incintă;
- Crearea unui cadru estetic adecvat.

Spațiile neconstruite și neocupate de circulații vor fi înierbate și plantate, conform prevederilor din Regulamentul General de Urbanism — HG 525/1996. Se vor planta perdele de protecție cu arbori și arbuști pe perimetrul parcelei, cu precădere pe latura nordică și vestică.

3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul PUZ se propune un sistem de circulație coerent care să asigure accesul și manevrele autovehiculelor de mare tonaj (camioane TIR) în condiții de siguranță:

Accesul rutier:

Accesul principal în incintă se realizează din DJ 291, la km 10+590 — km 10+636 (partea stângă), printr-o cale de acces proiectată. Distanța dintre axa DJ 291 și cea mai apropiată construcție propusă este de 44,05 m (conform Plan Situație Proiectat — planșa D3).

Amenajarea accesului s-a realizat conform Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel cu drumurile publice, indicativ I600/2010. Verificarea încadrării autovehiculelor pe acces s-a efectuat cu programul Autodesk AutoCAD Vehicle Tracking 2021, cu un autovehicul de 17,00 m lungime.

Structura rutieră interioară:

Structura rutieră din incintă va fi alcătuită din:

- 6 cm — pavaj;
- 4 cm — strat de nisip (SR 667, STAS 6400);
- 20 cm — strat de balast stabilizat (STAS 10473);
- 30 cm — strat de balast (SR 662, STAS 6400).

Parcaje:

Necesarul de parcaje a fost proiectat conform Normativului NP 24/2022 și dimensionat conform HG 525/1996 cu completările ulterioare. Prin proiect s-au prevăzut un număr total de 100 locuri de parcare, astfel:

- 80 locuri de parcare pentru autoturisme, cu dimensiunile în plan de 5,00 m × 2,50 m;
- 20 locuri de parcare pentru autocamioane (TIR), cu dimensiunile în plan de 20,00 m × 4,00 m.

Numărul total de locuri de parcare este satisfăcător față de normativele în vigoare, ținând cont de utilitatea construcțiilor proiectate. Circulația interioară asigură fluenta traficului și manevrele necesare ieșirii din incintă.

Semnalizare rutieră:

Se prevăd indicatoare rutiere și marcaje conform SR 1848/4-2024 și STAS 1848/7-2015, inclusiv: marcaj axial discontinuu la accesul rutier, marcaje transversale de oprire, indicator C29 (limitare viteză) la intrare, indicator B2 (Oprire) și C1 (Acces interzis) la ieșire, indicatoare G34 (Parcare) în incintă, indicator C22 (Interzis viraj stânga) pe DJ 291 la km 10+636.

3.5. Zonificarea funcțională — Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul PUZ se propune organizarea funcțională a parcelei CF 54507 (23.100 mp) ca o zonă unitară de servicii auto-transport, cu subzonele ISps și ISc, conform structurii din planul A-04 — Propunere Mobilare Urbană:

Funcțiunea dominantă propusă:

- ISps — Zonă prestări servicii: service camioane și administrativ, service auto camioane, vulcanizare și depozit anvelope, spălătorie auto și TIR;
- ISc — Zonă construcții comerciale: spațiu comerț, alimentație publică, comerț piese auto și administrativ, spațiu prestări servicii;
- Rezervor motorină — 20 tone;
- Loc de întoarcere TIR (raza R=12,00 m);
- Platforme carosabile, circulații interioare, parcaje (100 locuri: 80 autoturisme + 20 TIR).

Retrageri și edificabil

Edificabilul propus va fi retras față de limitele de proprietate și față de infrastructura existentă după cum urmează:

- **Est** (față de str. Sucevei — DJ 291): minimum **5,00 m** față de limita de proprietate, respectiv **14,47 m** față de axul drumului județean, cu respectarea zonei de protecție ZpC = 24 m între garduri, conform avizului D.J.D.P. Botoșani;
- **Sud** (față de limita de proprietate sudică): minimum **2,00 m**;
- **Vest** (față de limita de proprietate vestică): minimum **90,00 m** față de limita de proprietate, respectiv **103,50 m** față de limita de proprietate CFR, cu respectarea zonei de protecție feroviare;
- **Nord** (față de limita de proprietate nordică): minimum **8,00 m**;
- **LEA 20 kV** (linie electrică aeriană de medie tensiune ce traversează amplasamentul): zonă de protecție de **12,00 m** de o parte și de cealaltă a axului liniei — se interzice amplasarea construcțiilor în această zonă fără acordul prealabil al Delgaz Grid S.A.

Retragerile stabilite asigură respectarea zonelor de protecție ale infrastructurii existente (DJ 291, CFR, LEA 20 kV) și permit organizarea eficientă a circulațiilor interioare, a platformelor de manevră TIR și a spațiilor verzi perimetrale.

Regim de construire:

Regim de înălțime: P (parter, înălțime maximă +7,00 m) și P+1E (parter + 1 etaj, înălțime maximă +10,00 m), conform planului A-04.

Tipul de acoperiș: șarpantă.

Construcțiile propuse:

Nr.	Denumire construcție	Regim înălțime	Sc (mp)	Sdc (mp)
1	Spațiu comerț, alimentație publică, comerț piese auto și administrativ	P+1E	600	1.200
2	Service camioane + administrativ	P+1E	900	1.300

3	Service auto camioane	P	300	300
4	Vulcanizare + depozit anvelope	P	250	250
5	Spălătorie (auto + TIR)	P	300	300
6	Spațiu prestări servicii	P	800	800
TOTAL			3.150	4.150

Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	%	PROPUS	%
	suprafață (mp)	procent (%)	suprafață (mp)	procent (%)
TEREN	23.100	100,00	23.100	100,00
SPAȚIU VERDE — ARABIL	23.100	100,00	4.640,47	20,09
DRUMURI, ALEI, PLATFORME	0	0,00	15.309,53	66,27
CONSTRUCȚIE Sc	0	0,00	3.150	13,64
Construcții Sdc	0	—	4.150	—
P.O.T.	0%	—	13,64%	40%
C.U.T.	0	—	0,18	0,90
REGIM DE ÎNĂLȚIME	—	—	P / P+1E max 10 m	

Notă: Indicatorii urbanistici POT și CUT ai propunerii curente (13,64% și respectiv 0,18) se situează sub valorile maxime admise prin RLU aferent PUZ (POT max = 40%, CUT max = 0,90). Valorile maxime sunt stabilite pentru a permite extinderi viitoare ale ansamblului fără necesitatea elaborării unui nou PUZ.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Racordarea la utilități a noii investiții se va realiza prin obținerea avizelor tehnice specifice și prin proiectarea instalațiilor de branșament/racord de specialitate:

- Energie electrică: se va solicita racord la rețeaua de distribuție Delgaz Grid S.A. Avizul de amplasament a fost solicitat prin cererea adresată Delgaz Grid S.A. (conform cererii completate — PR. NR. 575/2026). Puterea electrică necesară va fi stabilită prin proiectul de instalații electrice.
- Gaze naturale: se va solicita racord la rețeaua de distribuție a gazelor naturale. Avizul de amplasament a fost solicitat prin cererea adresată SNTGN Transgaz S.A. (conform cererii completate). Nu se admit firide de gaze naturale decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg.
- Apă potabilă: racordare la rețeaua de distribuție a apei potabile existentă în zonă (conform planului A-04 — Anexă la CU nr. 86/2025). Se va solicita aviz furnizor apă.
- Canalizare: Se vor proiecta separator de hidrocarburi pentru apele pluviale de pe platformele de lucru și sistem de colectare a apelor uzate rezultate din activitățile de service și spălătorie și de pe platformele de parcare. Toate apele uzate vor fi colectate într-un bazin vidanjabil hidroizolat.

- Telecomunicații: racordare la infrastructura de fibră optică existentă în zonă.

Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi executate subteran. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă printr-un sistem intern de canalizare, fără să afecteze proprietățile învecinate.

Se va prevedea o platformă de colectare deșeuri dotată cu recipiente pentru colectarea selectivă (deșeuri municipale, uleiuri uzate, anvelope uzate, filtre uzate).

3.7. Protecția mediului

Prin prezentul PUZ se propun următoarele măsuri de protecție a mediului, în conformitate cu prevederile legislației de mediu în vigoare (OUG 195/2005, Legea 292/2018, OMS 119/2014):

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Activitățile de service auto și service camioane, vulcanizare și spălătorie auto generează potențiale surse de poluare (emisii, deversări de uleiuri și hidrocarburi, zgomot). Măsuri propuse:

- Montarea de separatoare de hidrocarburi pe rețelele de canalizare pluvială din platformele carosabile și din zona de lucru a service-urilor;
- Colectarea și stocarea uleiurilor uzate în recipiente etanș, urmată de predarea către operatori autorizați pentru valorificare/eliminare;
- Limitarea nivelului de zgomot prin amplasarea construcțiilor de service în interiorul parcelei, cu perdele verzi de protecție perimetrală;
- Colectarea selectivă a deșeurilor (anvelope uzate, filtre, acumulatori, metale feroase și neferoase) conform legislației privind gestionarea deșeurilor.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală propusă se va asigura evacuarea controlată a apelor pluviale, prevenind inundarea parcelei și a terenurilor adiacente. Structura rutieră interioară (balast + balast stabilizat + pavaj) reduce riscul eroziunii și al tasărilor neuniforme.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în bazinul vidanjabil. Apele uzate tehnologice (din spălătorie și service) vor fi preepurate prin separatoare de ulei și hidrocarburi omologate, înainte de deversarea în bazine vidanjabile.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Se va amenaja o platformă de colectare a deșeurilor, amplasată conform planului A-04, accesibilă vehiculelor de colectare. Deșeurile vor fi colectate selectiv pe categorii (deșeuri menajere, uleiuri uzate, anvelope uzate, filtre, baterii, metale), în containere sau recipiente omologate. Predarea deșeurilor se va face exclusiv către operatori autorizați pentru valorificare/eliminare.

3.7.5. Recuperarea terenurilor și organizarea sistemelor de spații verzi

Prin prezentul PUZ se propune amenajarea a 4.640,47 mp spații verzi (20,09% din suprafața totală), reprezentând perdele de protecție perimetrale și zone înierbate. Vegetația propusă va fi constituită din specii autohtone rezistente la poluare (gard viu, arbori de medie talie). Nu există terenuri degradate pe amplasament care să necesite lucrări de consolidare sau refacere.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Conform datelor disponibile (CU nr. 86/2025, Extras CF 54507), imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Nu sunt identificate bunuri de patrimoniu natural sau cultural în zona studiată care să necesite instituirea de zone protejate suplimentare.

3.7.7. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Prin amenajarea propusă, terenul agricol neutilizat va fi transformat într-un ansamblu funcțional și estetic, cu fațade tratate arhitectural și spații verzi îngrijite. Se va urmări integrarea volumetrică și cromatică a construcțiilor propuse în peisajul din lungul DJ 291, prin folosirea unor materiale de finisaj specifice zonei (tencuieli, panouri termoizolante, acoperiș șarpantă cu învelitoare metalică).

3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin realizarea accesului rutier amenajat din DJ 291 și a circulațiilor interioare proiectate, se elimină disfuncționalitatea principală a zonei (lipsa accesului formalizat). Racordarea la rețelele de utilități publice (energie electrică, gaze, apă,) și realizarea bazinului vidanjabil hidroizolat va elimina deficitul de echipare edilitară existent pe parcelă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezentul PUZ nu se propun obiective de utilitate publică în sensul art. 5 din Legea nr. 33/1994, care să implice exproprieri sau restricții de folosință pentru terțe persoane.

Lucrările de utilitate publică propuse prin PUZ care implică intervenția în domeniul public sunt:

- Amenajarea accesului rutier din DJ 291 la km 10+590 — km 10+636 — lucrare de interes privat, cu aviz DJDP Botoșani, fără ocupare permanentă a domeniului public;
- Racordarea la rețeaua de energie electrică — Delgaz Grid S.A. (lucrare de utilitate privată cu aviz de specialitate);
- Racordarea la rețeaua de gaze naturale — SNTGN Transgaz S.A. (lucrare de utilitate privată cu aviz de specialitate);
- Realizare bazin vidanjabil pentru preluarea apelor uzate ;
- Scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 19.100 mp extravilan — procedură administrativă cu implicarea DADR Botoșani și ANIF.

Listarea obiectivelor de utilitate publică din PUG-ul în vigoare al Orașului Bucecea, din vecinătatea amplasamentului: nu au fost identificate obiective de utilitate publică planificate prin PUG care să afecteze parcela studiată (CF 54507, PC 186/5) sau terenurile imediat adiacente.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea amenajării propuse în prevederile PUG

Prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal este elaborată conform prevederilor legale în vigoare (Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, HG nr. 525/1996) și răspunde cerințelor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 86 din 25.11.2025 emis de Primăria Orașului Bucecea.

Prin PUZ se modifică, în baza Legii 350/2001, destinația funcțională a parcelei CF 54507 din LMu (zonă rezidențială, UTR 14, PUG Bucecea) și TAG (teren agricol extravilan) în ISps (prestări servicii) și ISc (construcții comerciale), constituind o Zonă de servicii de interes

general. Modificarea este compatibilă cu contextul urbanistic existent, cu prevederile PUG la nivel de principiu și cu necesitățile reale de servicii din zonă.

Indicatorii urbanistici propuși (POT = 13,64%, CUT = 0,18, regim P/P+1E max 10 m) se înscriu în limitele maxime stabilite prin CU nr. 86/2025 (POT max 40%, CUT max 0,90), cu rezervă semnificativă pentru extinderi viitoare fără necesitatea unui nou PUZ.

4.2. Categoriile principale de intervenție

Categoriile principale de intervenție necesare pentru materializarea programului de dezvoltare sunt:

- Scoaterea din circuitul agricol a suprafeței de 19.100 mp extravilan și includerea în intravilanul Orașului Bucecea — procedură prealabilă obligatorie (DADR Botoșani, ANIF);
- Realizarea accesului rutier din DJ 291 conform normativului I600/2010 și avizului DJDP Botoșani;
- Construirea celor 6 corpuri de clădiri cu funcțiunile ISps și ISc (Sc total = 3.150 mp, Sdc total = 4.150 mp);
- Amenajarea platformelor carosabile interioare și a celor 100 locuri de parcare (80 autoturisme + 20 TIR);
- Realizarea bransamentelor și racordurilor la rețelele de utilități publice (energie electrică — Delgaz Grid S.A., gaze naturale — Transgaz S.A., apă);
- Realizare bazin vidanjabil pentru colectare ape uzate și pluviale
- Amenajarea spațiilor verzi perimetrale (4.640,47 mp — 20,09% din suprafața totală).

4.3. Priorități de intervenție

Prioritizarea intervențiilor se va realiza în ordinea condiționalităților administrative și tehnice:

- Prioritate 1 — Administrativ: Aprobarea PUZ de către Consiliul Local Bucecea, cu avizul Consiliului Județean Botoșani; obținerea avizului de oportunitate; supunerea dezbaterii publice;
- Prioritate 2 — Proceduri prealabile: Scoaterea din circuitul agricol (19.100 mp extravilan), obținerea tuturor avizelor de specialitate din CU nr. 86/2025 (Delgaz Grid, Transgaz, SGA Botoșani, DJDP Botoșani, APM Botoșani, ISC, PSI, OCPI);
- Prioritate 3 — Proiectare și autorizare: Elaborarea DTAC (Documentație Tehnică pentru Autorizare Construire) în baza PUZ aprobat; obținerea Autorizației de Construire;
- Prioritate 4 — Execuție: Realizarea lucrărilor de construcție și amenajare în conformitate cu DTAC și cu prevederile PUZ, cu respectarea planului de reglementări urbanistice A-04 și a RLU (Vol. 2).

4.4. Aprecierile elaboratorului PUZ

Elaboratorul PUZ apreciază că propunerile de dezvoltare urbanistică sunt bine fundamentate tehnic și economic, compatibile cu specificul zonei și cu tendințele de dezvoltare ale Orașului Bucecea.

Restricții și observații ale elaboratorului:

- Distanța față de ferma agro-zootehnică Vetex Farm (cca. 750 m pe latura sudică) depășește zona de protecție sanitară de 500 m (OMS 119/2014) — condiție îndeplinită; se recomandă verificarea formală la momentul depunerii documentației la APM Botoșani;

- Încadrarea amplasamentului față de conducta de gaze naturale Transgaz S.A. va fi verificată la faza DTAC, cu respectarea distanțelor de siguranță prevăzute de normele tehnice ANRE;
- Scoaterea din circuitul agricol trebuie finalizată anterior emiterii Autorizației de Construire; este recomandabil ca procedura să fie inițiată simultan cu aprobarea PUZ;
- Parametrii urbanistici maximali stabiliți (POT = 40%, CUT = 0,90) permit extinderi viitoare ale ansamblului fără necesitatea unui nou PUZ, oferind flexibilitate beneficiarului;
- Se recomandă elaborarea unui Plan de management al deșeurilor la faza DTAC, conform cerințelor APM Botoșani.

4.5. Lucrări de elaborat în perioada următoare

În urma aprobării prezentului PUZ, sunt necesare următoarele documentații tehnice:

- Documentație pentru scoaterea din circuitul agricol (DA) a suprafeței de 19.100 mp — DADR Botoșani, conform Legii nr. 17/2014;
- Documentație tehnică pentru obținerea avizelor de la furnizorii de utilități: Delgaz Grid S.A., SNTGN Transgaz S.A., SGA Botoșani, Compania de apă Botoșani;
- Studiu de impact asupra mediului (dacă va fi solicitat de APM Botoșani în urma evaluării inițiale conform Legii 292/2018);
- DTAC (Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construirii) pentru fiecare corp de clădire din ansamblul propus, respectând planul A-04 și RLU aferent PUZ;
- Proiect tehnic (PT) și Detalii de execuție (DE) elaborate de proiectanți de specialitate verificați tehnic, în toate specialitățile: arhitectură, structură, instalații electrice, instalații sanitare, instalații termice, drumuri;
- Plan de urmărire a comportării în timp a construcțiilor, conform HG 766/1997.



Întocmit:

SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Sef proiect: arh. C. Haralamb

Coordonator Urbanism: urb. M. Tulbure